

ZARZĄDZENIE NR.....⁴₇...../2023
WICEPREZESA ZARZĄDU – ZASTĘPCY DYREKTORA

Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 25.07.2023✓

w sprawie: określenia warunków technicznych dla potrzeb montażu na elementach balkonu lub w jego przestrzeni indywidualnych systemów OZE służących do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych oraz procedury rozpatrywania indywidualnych wniosków użytkowników lokali dotyczących powyższych instalacji.

1. Wymogi formalno-prawne obowiązujące użytkowników lokali planujących montaż na elementach balkonu lub w jego przestrzeni indywidualnych systemów OZE służących do wytwarzania energii elektrycznej, z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych.

- 1.1. Użytkownik lokalu, któremu przysługuje prawo do lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu lub najmu na czas nieoznaczony, w budynku wielolokalowym pozostającym w zarządzie Spółdzielni, w celu przeprowadzenia procedury uzgodnienia ze Spółdzielnią warunków technicznych planowanej instalacji indywidualnego systemu OZE, składa do Spółdzielni pisemny wniosek.
- 1.2. Warunkiem wszczęcia przez Spółdzielnię postępowania jest dołączenie do wniosku pisemnej zgody właścicieli lokali, wg. stanu prawnego współwłasności wynikającego z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej powstałej w wyniku wydzielania lokali i ustanowienia odrębnej własności lokali w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 1.3. Wnioski użytkowników lokali korzystających z lokali pod tytułem użyczenia, najmu lub innego, muszą być zaakceptowane w formie pisemnej przez osobę, której przysługuje prawo do lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu lub najmu na czas nieoznaczony, przy czym w wypadku, gdy przedmiotem najmu na czas nieoznaczony jest lokal stanowiący własność Spółdzielni na czas nieoznaczony, najemca musi posiadać zgodę Spółdzielni na podnajem lub użyczenie lokalu osobie trzeciej.
- 1.4. Spółdzielnia powiadamia użytkownika lokalu o przyjęciu wniosku do realizacji oraz przedstawia wnioskodawcy na piśmie wymogi w zakresie pozostających po stronie użytkownika obowiązków w zakresie sporządzenia koniecznej dokumentacji oraz warunków jakie musi ona spełniać, opisane poniżej w Zarządzeniu.

2. Wymogi w zakresie dokumentacji technicznej i jej warunków.

- 2.1. Warunkiem montażu na elementach balkonu lub w jego przestrzeni indywidualnych systemów OZE służących do wytwarzania energii elektrycznej, z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych jest przedstawienie Spółdzielni pozytywnej opinii technicznej

sporządzonej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane o specjalności konstrukcyjno-budowlanej, zawierającej opis sposobu mocowania urządzeń oraz stwierdzenie w treści opinii, że montaż zestawu paneli i pozostałych urządzeń nie wpłynie negatywnie na konstrukcję balkonu/loggi/balustrady/ budynku i nie będzie stwarzał zagrożenia dla użytkowników oraz osób postronnych. Opinia o której mowa wyżej jest sporządzana na zlecenie i koszt użytkownika lokalu.

- 2.2. Montaż urządzeń nie może wpływać na odwodnienie balkonu/loggi oraz nie może naruszać warstw izolacyjnych płyty balkonu/loggi.
- 2.3. Urządzenia wchodzące w skład indywidualnych mikroinstalacji nie mogą być instalowane na ścianach budynku (za wyjątkiem wykonania przewiertu w ścianie umożliwiającego wprowadzenie kabla elektrycznego do lokalu).
- 2.4. Sposób montażu paneli fotowoltaicznych do bariery balkonu powinien być zgodny z instrukcją montażu producenta i wykonany z wykorzystaniem oryginalnych, dostarczonych z urządzeniem elementów (uchwytów, zawiesi).
- 2.5. Montaż paneli fotowoltaicznych nie może skutkować przeróbką/modernizacją balustrady balkonu lub naruszeniem jej konstrukcji przez użytkownika lokalu.
- 2.6. Nie dopuszcza się montażu paneli fotowoltaicznych na ruchomych konstrukcjach wsporczych umożliwiających ich odchylenie – panel powinien znajdować się w płaszczyźnie bariery.
- 2.7. Montaż mikroinstalacji z podłączeniem do instalacji elektrycznej w budynku musi być wykonywany przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia branżowe.
- 2.8. Ze względu na zagrożenia pożarowe panel/e fotowoltaiczne oraz inwerter powinny zostać właściwie uziemione. Sposób uziemienia należy uzgodnić z KSM.

3. Warunki montażu indywidualnego systemu OZE pracującego w układzie off-grid (system pracujący poza siecią elektroenergetyczną).

- 3.1. W przypadku montażu mikroinstalacji pracującej w systemie **off-grid** należy dostarczyć do Spółdzielni: parametry techniczne, charakterystykę ruchową i eksploatacyjną przewidzianych do przyłączenia urządzeń, instalacji lub sieci, w tym specyfikację techniczną/karty katalogowe urządzeń wytwórczych i przekształtnikowych oraz magazynujących energię elektryczną.
- 3.2. Dla instalacji **off-grid** należy sporządzić na własny koszt i dostarczyć do Spółdzielni następujące dokumenty: schemat instalacji elektrycznej przedstawiający sposób wykorzystania wytworzonej energii elektrycznej (np. grzanie wody, ładowanie magazynu energii) wraz ze sposobem podłączenia uziemienia i zabezpieczenia odgromowego mikroinstalacji, sporządzony przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia branżowe lub oświadczenia tej osoby (projektanta) o braku konieczności wykonania instalacji uziemiającej lub odgromowej.
- 3.3. Instalacja elektryczna lokalu powinna być przygotowana do podłączenia PV poprzez wyodrębnienie i wykonanie osobnego obwodu elektrycznego z zabezpieczeniem odpowiadającym mocy instalowanych urządzeń.

3.4. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, w którym dokonuje się montażu mikroinstalacji pracującej w systemie **off-grid** ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa i wentylacji pomieszczenia, w którym będą umieszczone urządzenia magazynujące energię elektryczną.

4. Montaż indywidualnego systemu OZE pracującego w układzie on-grid (system pracujący w połączeniu z siecią elektroenergetyczną).

4.1. W przypadku montażu mikroinstalacji pracującej w systemie **on-grid** użytkownik lokalu ma obowiązek dostarczyć do Spółdzielni: parametry techniczne, charakterystykę ruchową i eksploatacyjną przewidzianych do przyłączenia urządzeń, instalacji lub sieci, w tym specyfikację techniczną/karty katalogowe urządzeń wytwórczych i przekształtnikowych.

4.2. Dla instalacji **on-grid** użytkownik lokalu ma obowiązek sporządzić na własny koszt i dostarczyć do Spółdzielni następujące dokumenty: schemat instalacji elektrycznej przedstawiający sposób przyłączenia mikroinstalacji do instalacji elektrycznej lokalu wraz ze sposobem podłączenia uziemienia i zabezpieczenia odgromowego instalacji (panela/PV i inwertera) sporządzone przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia branżowe lub oświadczenie tej osoby (projektanta) o braku konieczności wykonania instalacji uziemiającej lub odgromowej.

4.3. Instalacja elektryczna lokalu powinna być przygotowana do podłączenia mikroinstalacji PV poprzez wyodrębnienie i wykonanie osobnego obwodu elektrycznego z zabezpieczeniem odpowiadającym mocy instalowanych urządzeń.

5. Obowiązki użytkownika lokalu po zakończeniu robót instalacyjnych.

5.1. W przypadku montażu indywidualnej mikroinstalacji pracującej w systemie **on-grid** użytkownik lokalu ma obowiązek dostarczyć do Spółdzielni potwierdzenie zgłoszenia mikroinstalacji do Operatora Sieci Dystrybucyjnej (Tauron Dystrybucja S.A.) oraz oświadczenie instalatora posiadającego odpowiednie kwalifikacje, (wraz z numerem uprawnień) o zgodności wykonanego przyłączenia z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Oświadczenie powinno zawierać również stwierdzenie, że istniejąca instalacja elektryczna lokalu/budynku jest przygotowana do bezpiecznego podłączenia mikroinstalacji PV.

5.2. Po podłączeniu mikroinstalacji do instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu ma obowiązek wykonać pomiary skuteczności stanu izolacji i ochrony przeciwporażeniowej, a protokół z pomiarów należy dostarczyć Spółdzielni.

5.3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do złożenia pisemnych oświadczeń obejmujących:

- zobowiązanie do zapłaty na rzecz Spółdzielni bądź osób trzecich będących użytkownikami lokali znajdujących się w budynku, w którym powstały instalacje opisane w niniejszym Zarządzeniu, odszkodowania tytułem naprawienia szkody majątkowej spowodowanej zainstalowaniem i eksploatacją mikroinstalacji.

- zobowiązanie do ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z okresową kontrolą mikroinstalacji wykonywaną w ramach okresowych przeglądów instalacji elektrycznej wynikających z obowiązujących przepisów.

- zobowiązanie do przeprowadzania we własnym zakresie demontażu paneli fotowoltaicznych oraz urządzeń/instalacji towarzyszącej w obrębie balkonu - w szczególności na czas remontu balkonów (szczególnie wymiany balustrad), robót termomodernizacyjnych i remontu elewacji budynku danej nieruchomości, po uprzednim powiadomieniu przez Spółdzielnię o planowanym wykonaniu przedmiotowego zadania remontowego, bez prawa do uzyskania rekompensaty/odszkodowania z tytułu niekorzystania z mikroinstalacji w czasie trwania tego remontu.

5.4. W związku z montażem indywidualnej mikroinstalacji OZE zaleca się zawarcie odpowiedniej polisy ubezpieczeniowej obejmującej skutki wynikające z zagrożenia pożarowego i zagrożenia związanego z niekontrolowanym wzrostem napięcia elektrycznego w instalacji elektrycznej prowadzącego do uszkodzenia samej instalacji elektrycznej, jak i urządzeń elektrycznych własnych i obcych wpiętych do tej instalacji elektrycznej.

5.5. Montaż i eksploatacja mikroinstalacji, w skład której wchodzi panele fotowoltaiczne nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązków wynikających z Regulaminu używania lokali tj. w szczególności malowania/konserwacji balustrad balkonowych.

6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia w celu jego stosowania przy ustalaniu warunków montażu i eksploatacji indywidualnych instalacji OZE realizowanych przez użytkowników lokali w budynkach zarządzanych przez KSM.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Z-CADYREKTORA
ds. Gospodarki Zdobami Spółdzielni

mgr Zbigniew Olejniczak

RADCA PRAWNY

Aneta Duch
KT 1293

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
KIEROWNIK
Działu Remontów, Oczyszczania i Ochrony P. Poż.

mgr inż. Jadwiga Huzarska

Otrzymują:

ZZP, ZZM, ZZE, ZT oraz wszystkie komórki i jednostki organizacyjne Spółdzielni.